Ming Yi Feeds Sdn Bhd lwn Leong Huat Farming Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — GUAMAN SIVIL NO 22–571 TAHUN 2008
BALIA YUSOF H
3 FEBRUARY 2009

Prosedur Sivil — Injunksi — Injunksi interlokutori — Permohonan menghalang defendan daripada mengganggu pengunaan dan pemilikan kilang oleh plaintif — Sama ada terdapat persoalan bona fide yang serius untuk dibicarakan — Imbangan kesenangan — Sama ada status quo perlu dikekalkan — Sama ada remedi alternatif mencukupi

Plaintif dan defendan telah memasuki satu perjanjian urusniaga di mana defendan bersetuju untuk memproses bahan mentah yang dibekalkan oleh plaintif bagi pengeluaran produk makanan haiwan. Pada sekitar bulan Jun 2008, plaintif telah mendapati bahawa jumlah hasil proses adalah tidak selari dengan bahan mentah yang dibekalkan dan telah menanggung kerugian besar. Memandangkan terdapat kecurian berlaku yang melibatkan saudara kepada pengarah di syarikat defendan, plaintif dan defendan telah memasuki suatu persefahaman di mana kedua pihak bersetuju kerugian tersebut akan dibayar balik melalui 'set off' dan kilang tersebut dikendalikan oleh plaintif. Plaintif seterusnya telah mengambilalih operasi kilang tersebut. Semua perbelanjaan pengurusan dan operasi kilang tersebut adalah ditanggung oleh plaintif. Pada sekitar bulan September 2008, defendan telah menuntut supaya plaintif keluar daripada kilang tersebut untuk defendan mengambilalih semula pengurusan dan operasi kilang tersebut. Seterusnya defendan telah mengambil tindakan mengunci kilang tersebut dan memotong bekalan elektrik dan menghalang plaintif dari memasuki kilang berkenaan. Berbangkit dari hal tersebut, plaintif memohon antara lain, suatu perintah injunksi supaya defendan dihalang daripada mengganggu penggunaan dan pemilikan kilang tersebut oleh plaintif sehingga perintah lanjutan.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif dengan kos:

(1) Pada keseluruhannya keadilan di dalam kes ini adalah lebih memihak kepada pihak plaintif untuk mendapatkan relief seperti yang dipohon. Plaintif telah didorong untuk mengambilalih pengurusan dan operasi kilang tersebut di atas persetujuan dan kebenaran dari salah seorang daripada pengarah syarikat defendan (lihat perenggan 5).

(2) Penafian relief injunksi kepada plaintif di dalam kes ini akan mengakibatkan ketidakadilan yang amat ketara terhadapnya. Kerugian yang akan menimpa plaintif adalah amat besar sekiranya usaha dan tujuan mereka untuk meneruskan pengilangan bahan mentah tersebut dihalang. Jumlah bahan mentah yang berada di kilang tersebut untuk diproses adalah besar dan sekiranya operasi pengilangan tersebut tidak dijalankan, kerosakan kepada bahan mentah tersebut akan menimbulkan kerugian dan pembaziran (lihat perenggan 6).

(3) Dibandingkan dengan kedudukan kewangan defendan, pihak plaintif mempunyai kedudukan kewangan yang lebih baik. Daripada keterangan yang dikemukakan, pihak plaintif telah membuktikan keupayaan mereka untuk terus menjalankan operasi perkilangan tersebut seperti pembuktian yang diberi melalui pembiayaan berbagai-bagai bayaran dan perbelanjaan bagi operasi kilang tersebut (lihat perenggan 6).

(4) Pihak plaintif berada di dalam keadaan yang membolehkannya untuk memenuhi akujanji mereka untuk membayar apa-apa kerugian yang mungkin akan ditanggung oleh pihak defendan sekiranya kes ini memihak kepada pihak defendan kelak (lihat perenggan 6).

[English summary

The plaintiff and the defendant entered into a business agreement in which the defendant agreed to process raw materials supplied by the plaintiff for the production of animal food. Sometime in June 2008, the plaintiff discovered that the amount of product processed was not parallel with the raw materials supplied and had to bear a huge loss. As there was a theft incident involving the relative of the chairman of the defendant's company, the plaintiff and the defendant entered into an understanding in which both parties agreed that the loss be repaid by a set off and the plaintiff would manage the factory. The plaintiff subsequently took over the operation of the factory. All expenses of the management and operation of the factory were borne by the plaintiff. Sometime in September 2008, the defendant demanded that the plaintiff move out from the factory for the defendant to take over of the management and operation of the factory. Thereafter the defendant had taken action by locking up the factory and cutting off the electricity supply and prevented the plaintiff from entering the factory. Arising from this matter, the plaintiff applied, inter alia, for an injunction order to restrain the defendant from disturbing the use and occupation of the factory by the plaintiff until an extension order.

Held, allowing the plaintiff's application with costs:

(1) As a whole, the justice in this case favoured the plaintiff in obtaining a

relief prayed for. The plaintiff was encouraged to take over the management and operation of the factory upon the consent and approval of one of the defendant's company director (see para 5).

(2) Denial of the injunction relief to the plaintiff in this case will cause a blatant injustice towards him. The loss to be borne by the plaintiff would be enormous if there is a restraint in their effort and intention to continue manufacturing the raw materials. There is a huge amount of raw material in the factory to be processed and if the operation of the factory is not conducted, the spoilt raw materials would lead to loss and waste (see para 6).

(3) In comparison to the financial status of the defendant, the plaintiff had a better standing. According to the evidence adduced, the plaintiff had proven their ability to continue managing the operation of the factory as was proved by settling various payment and expenses for the operation of the factory (see para 6).

(4) The plaintiff was in a situation that enable them to comply with their undertaking to pay for any loss that might be borne by the defendant in the event this case was for the defendant (see para 6).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai injuksi interlokutori, lihat 2(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2007 Reissue) perenggan 2860–2862.

Kes-kes yang dirujuk

American Cyanamid Co v Ethicon Ltd [1975] AC 396; [1975] All ER 504, HL (dirujuk)

Keet Gerald Francis Neol John v Mohd Noor bin Abdullah Ors [1995] 1 MLJ 193, MR (dirujuk)

Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd [1995] 1 MLJ 281; [1995] 1 CLJ 609, MR (diikut)

Amit Singh Penesar (Teja Singh Penesar & Co) bagi pihak plaintif.
KC Ang (CP Ang & Co) bagi pihak defendan.

Balia Yusof H:

[1] Saman dalam kamar (ex parte) di dalam lampiran 2 adalah merupakan permohonan yang difailkan oleh pihak plaintif untuk mendapatkan relief-relief berikut:

(i) suatu perintah injunksi supaya defendan dihalang, sama ada dengan sendirinya atau oleh pengkhidmatnya atau ejennya atau sebaliknya daripada mengganggu pengunaan (use) dan pemilikan (occupation)

plaintif mengenai kilang No 1306 MK 4 Jalan Tasek, Kampung Valdor, Sungai Bakap, 14200 Sungai Jawi, 14200 Pulau Pinang, sehingga perintah lanjutan;

(ii) suatu perintah injunksi bahawa defendan dihalang, sama ada dengan sendirinya atau oleh pengkhidmatnya atau ejennya daripada memasuki menceroboh atau bagaimana juga mengganggu kerja-kerja plaintif di kilang No 1306 MK 4 Jalan Tasek, Kampung Valdor, Sungai Bakap, 14200 Sungai Jawi, 14200 Pulau Pinang sehingga perintah lanjutan;

(iii) mana-mana perintah atau relief lain atau selanjutnya yang mahkamah anggap adil dan perlu; dan

(iv) kos.

FAKTA KES

[2] Dalam sekitar bulan Ogos 2006 kedua-dua pihak plaintif dan defendan telah memasuki satu perjanjian urusniaga di mana defendan telah bersetuju untuk memproses bahan mentah yang dibekalkan oleh plaintif bagi pengeluaran produk makanan haiwan. Plaintif telah melabur sebanyak RM100,000 untuk menjalankan kerja-kerja ubahsuai kilang defendan bagi tujuan tersebut. Pada sekitar bulan Jun 2008 plaintif telah mendapati bahawa jumlah hasil proses adalah tidak selari dengan bahan mentah yang dibekalkan dan menganggarkan kerugian sebanyak RM773.61.56. Plaintif mendakwa bahawa setelah siasatan dijalankan, plaintif mendapat tahu terdapat kecurian berlaku yang melibatkan saudara kepada pengarah di syarikat defendan. Berbangkit dari hal tersebut, kedua-dua pihak plaintif dan defendan telah memasuki suatu persefahaman di mana kedua pihak bersetuju kerugian tersebut akan dibayar balik melalui 'set off' dan kilang tersebut dikendalikan oleh plaintif. Plaintif seterusnya telah mengambil alih operasi kilang tersebut pada sekitar akhir bulan Julai 2008. Semua perbelanjaan pengurusan dan operasi kilang tersebut adalah ditanggung oleh plaintif. Dalam pada itu terdapat bahan-bahan mentah untuk dikilang di premis tersebut kepunyaan plaintif berjumlah dalam anggaran RM1,908,456.53. Pada 10 September 2008 pihak plaintif telah menerima notis dari peguamcara defendan menuntut supaya plaintif keluar daripada kilang tersebut untuk defendan mengambil alih semula pengurusan dan operasi kilang tersebut. Seterusnya defendan telah mengambil tindakan mengunci kilang tersebut dan memotong bekalan elektrik dan menghalang plaintif dari memasuki kilang berkenaan. Pihak defendan walau bagaimanapun telah menafikan semua perkara yang dibentangkan di atas dan menyatakan bahawa tiada apa-apa persetujuan telah dicapai oleh kedua-dua pihak dan surat persetujuan yang dikatakan kebenaran oleh pengarah defendan untuk plaintif mengambil alih dan menjalankan operasi kilang tersebut telah diperolehi secara tidak sah atas ugutan pihak plaintif dan peguamcaranya. Pihak defendan walau

bagaimanapun tidak menafikan tentang wujudnya perjanjian usaha sama kilang tersebut yang telah dimasuki semenjak sekitar bulan Ogos 2006 tersebut.

[3] Permohonan plaintif dalam lampiran 2 adalah merupakan permohonan ex parte dan disertakan dengan sijil perakuan segera. Pada tarikh pendengaran permohonan lampiran 2 pihak defendan telah turut hadir dengan diwakili oleh peguamcaranya. Kes ini telah ditetapkan untuk bicara secara inter partes setelah mahkamah dimaklumkan bahawa afidavit balasan defendan yang telah difailkan tidak terdapat dalam fail mahkamah dan pihak-pihak bersetuju untuk defendan menyediakan kesnya. Mahkamah juga memerintahkan supaya status quo di antara pihak-pihak dikekalkan sehingga lampiran 2 diputuskan.

ALASAN

[4] Pada tarikh pendengaran seterusnya, pihak defendan secara terbuka mengakui dan bersetuju bahawa memang terdapat 'triable issues' di dalam kes ini dan menghujahkan bahawa mengikut prinsip yang diperturunkan di dalam kes *Keet Gerald Francis Neol John v Mohd Noor bin Abdullah Ors* [1995] 1 MLJ 193 mahkamah perlulah mempertimbangkan keadilan di pihak mana kes ini berada (where the justice of the case lies) dan seterusnya mempertimbangkan keseluruhan kes tersebut dari segi kesaksamaan di antara pihak-pihak yang terlibat. Mahkamah bersependapat dengan pandangan pihak-pihak bahawa terdapatnya 'serious issues to be tried' di dalam kes ini.

[5] Pada penelitian saya, berdasarkan kepada keterangan-keterangan yang dikemukakan melalui afidavit-afidavit yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak, jelas menunjukkan terdapatnya isu-isu yang serius untuk dibicarakan. Relief injunksi yang dipohon oleh plaintif adalah bagi mempertahankan haknya untuk terus menjalankan operasi kilang yang dipertikaikan. Dari fakta-fakta yang dikemukakan, mahkamah ini berpuas hati bahawa keadilan adalah lebih memihak kepada pihak plaintif untuk mendapatkan relief seperti yang dipohon. Keterangan adalah memihak kepada plaintif di mana mahkamah ini berpuas hati bahawa pihak plaintif telah didorong untuk mengambil alih pengurusan dan operasi kilang tersebut di atas persetujuan dan kebenaran dari salah seorang daripada pengarah syarikat defendan (eksh 'MYF4' lampiran 3) dan pengakuan hutang olehnya. Ini telah disusuli dengan draf *deed of settlement* di antara kedua-dua pihak plaintif dan defendan yang telah disediakan oleh pihak plaintif, tetapi malangnya telah tidak disempurnakan oleh kedua pihak tersebut. Sungguhpun pihak defendan telah menafikan perkara ini, namun mahkamah di atas imbangan kebarangkalian di atas segala fakta yang dikemukakan mendapati bahawa keterangan dan fakta yang dikemukakan oleh pihak plaintif adalah lebih

A 'probable' dan dakwaan pihak plaintif adalah lebih boleh diterima. Penafian pihak defendan tidak disokong dengan apa-apa fakta lanjut atau mana-mana dokumen. Ia merupakan penafian kosong. Laporan polis (eksh 'MYF10' lampiran 3) yang dibuat oleh salah seorang pengarah defendan langsung tidak menyatakan tentang ugutan yang dikatakan telah dilakukan oleh pihak
B plaintif bersama dengan peguamnya. Malahan laporan tersebut bukan dibuat sendiri oleh Cham Chu Huat @ Theam Chee Huat, pengarah yang dikatakan telah menerima ugutan tersebut tetapi oleh salah seorang pengarah defendan yang lain. Laporan polis tersebut hanya menyatakan bahawa pihak plaintif telah masuk ke kilang tersebut secara salah dan tanpa pengetahuan pembuat
C laporan polis berkenaan.

[6] Penafian relief injunksi kepada pihak plaintif di dalam kes ini akan mengakibatkan ketidakadilan yang amat ketara terhadapnya. Kerugian yang akan menimpa pihak plaintif dalam kes ini adalah amat besar sekiranya usaha
D dan tujuan mereka untuk meneruskan pengilangan bahan mentah tersebut dihalang. Jumlah bahan mentah yang berada di kilang tersebut untuk diproses adalah besar dan sekiranya operasi pengilangan tersebut tidak dijalankan, kerosakan kepada bahan mentah tersebut akan menimbulkan kerugian dan pembaziran. Mahkamah ini berasa amat ragu-ragu sekali sama
E ada pihak defendan mampu untuk menjalankan operasi kilang tersebut terutamanya apabila diteliti dari sudut kedudukan kewangan yang jelas sekali memihak kepada pihak plaintif. Dibandingkan dengan kedudukan kewangan defendan, pihak plaintif adalah mempunyai kedudukan kewangan yang lebih baik. Dari keterangan yang dikemukakan, pihak plaintif telah membuktikan
F keupayaan mereka untuk terus menjalankan operasi pekilangan tersebut seperti pembuktian yang diberi melalui pembiayaan berbagai-bagai bayaran dan perbelanjaan bagi operasi kilang tersebut (eksh 'MYF14' lampiran 11). Perkara ini langsung tidak disangkal oleh pihak defendan. Dalam masa yang sama juga pihak plaintif telah membuktikan kedudukan keberhutangan
G pihak defendan seperti di dalam eksh 'MYF13' di dalam lampiran yang sama. Sekali lagi penyataan tentang perkara ini tidak disangkal atau disentuh langsung oleh pihak defendan di dalam mana-mana afidavit jawapan mereka. Mengikut prinsip yang termaktub di dalam kes *Ng Hee Thoong & Anor v Public Bank Bhd* [1995] 1 MLJ 281; [1995] 1 CLJ 609 kegagalan pihak
H defendan membuat sebarang jawapan atau menyangkal penyataan yang material sebegini adalah membawa padah kepada pihak defendan kerana timbulnya anggapan bahawa penyataan tersebut 'is deemed admitted'. Dalam keadaan sedemikian, mahkamah ini memutuskan bahawa pihak plaintif adalah berada di dalam keadaan yang membolehkannya untuk memenuhi
I akujanji mereka untuk membayar apa-apa kerugian yang mungkin akan ditanggung oleh pihak defendan sekiranya kes ini memihak kepada pihak defendan kelak. Oleh yang demikian, pada keseluruhannya mahkamah mendapati bahawa keadilan di dalam kes ini adalah lebih memihak kepada pihak plaintif.

[7] Adalah menjadi prinsip undang-undang yang mantap bahawa remedi injunksi yang dipohon daripada mahkamah adalah diberikan atas budi bicara mahkamah, dan mahkamah akan meneliti setiap kes mengikut meritnya tersendiri dan bergantung kepada fakta dan kedudukan setiap kes yang dikemukakan. Di antara faktor utama yang perlu dipertimbangkan oleh mahkamah di dalam pemberian remedi ini adalah pertimbangan mengenai isu sama ada terdapatnya remedi alternatif seperti ganti rugi. Sekiranya mahkamah mendapati bahawa ganti rugi adalah merupakan remedi yang mencukupi kepada pemohon, injunksi tidak wajar diperkenankan (*American Cyanamid Co v Ethicon Ltd* [1975] AC 396; [1975] All ER 504). Ujian ini adalah penting dan seharusnya dipertimbangkan berdasarkan kepada fakta dan kedudukan kes yang dikemukakan kepada mahkamah. Setelah mengambilkira segala fakta dan keterangan yang dibentangkan oleh pihak-pihak di dalam kes ini, adalah didapati bahawa bukan sahaja ganti rugi adalah tidak mencukupi bahkan memandangkan kepada kedudukan kewangan defendan ganti rugi oleh pihak defendan adalah perkara di luar kemampuan mereka. Pihak defendan tidak mempunyai kemampuan yang boleh meyakinkan mahkamah bahawa mereka boleh membayar ganti rugi tersebut sekiranya diperintahkan oleh mahkamah. Dalam keadaan yang demikian, mahkamah memutuskan bahawa remedi injunksi yang dipohon oleh pihak plaintif adalah wajar diperkenankan. Justeru itu permohonan plaintif di dalam lampiran 2 adalah dibenarkan atas terma-terma seperti yang dipohon berserta dengan kos.

Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.

Reported by Ashgar Ali Ali Mohamed